



L'ESSENTIEL

Janvier 2020

PRIMOPIERRE,
un patrimoine composé
essentiellement de bureaux

 **PRIMONIAL**
REIM

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN PORTEFEUILLE DE PRIMOPIERRE

LE LUMIÈRE (OPCI PREIM LUMIÈRE) PARIS 12^e

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 136 524 m²
- Volume de l'investissement (DI) : 128,2 M€
- Participation Primopierre : 19,99 %
- Locataires : Ministère de l'Intérieur, Natixis, SNCF, ING Direct

AVERTISSEMENT

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

“ Avec Primopierre, vous investissez principalement dans un patrimoine constitué de bureaux¹ localisés en France.

Primopierre est composé essentiellement d'immeubles récents qui peuvent, sans que cela ne constitue une contrainte d'investissement, répondre aux nouvelles exigences des entreprises en matière de performances environnementales, de services et de flexibilité au niveau des espaces de travail.

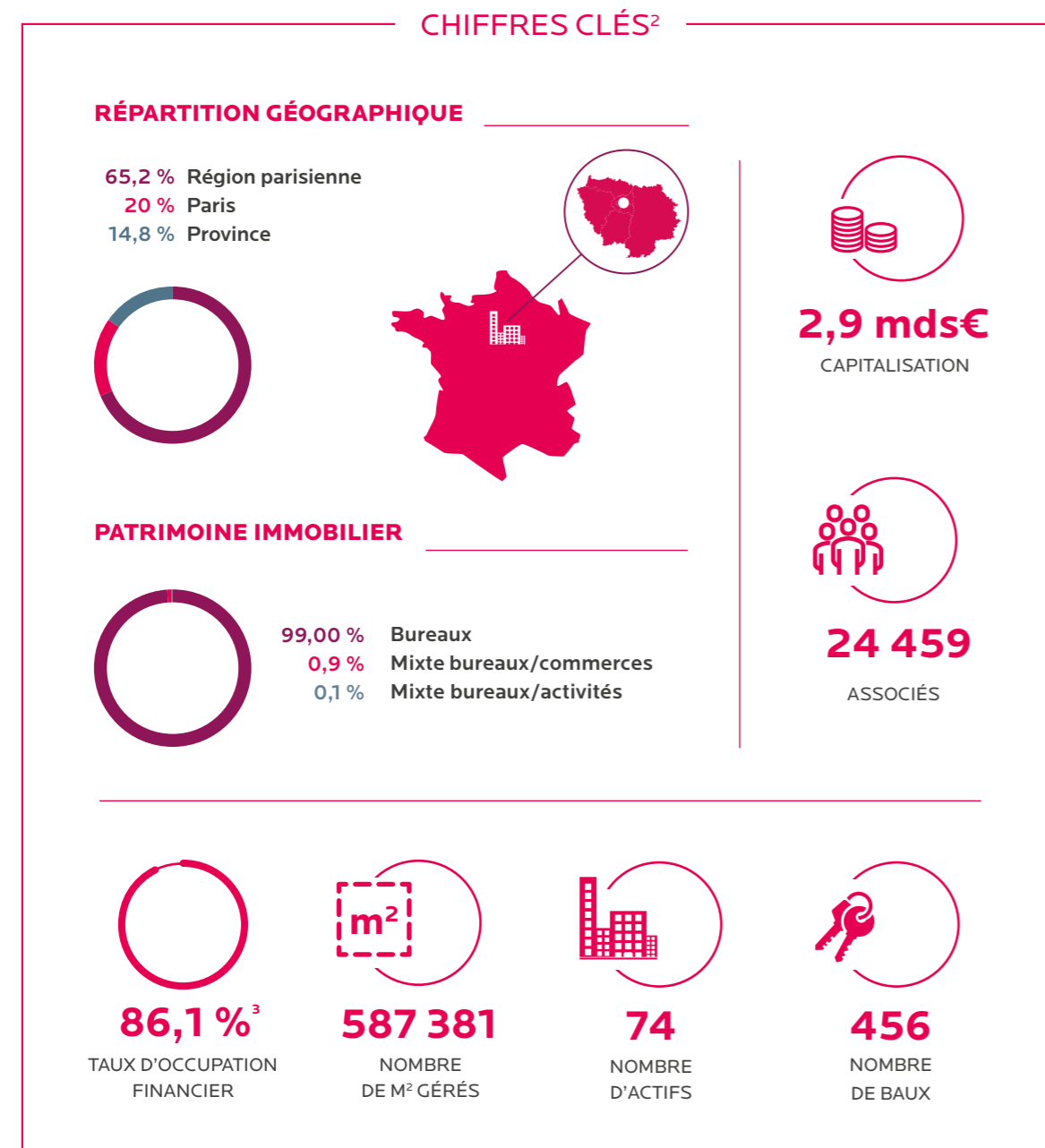
Nos équipes spécialisées dans l'immobilier de bureaux sélectionnent des biens situés dans un environnement économique dynamique s'inscrivant dans une perspective d'optimisation de votre investissement, selon nos convictions, afin de vous restituer les potentielles performances immobilières en contrepartie de frais payés à la société de gestion. ”

1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.

PRIMOPIERRE, LA SCPI DE BUREAUX¹ DE PRIMONIAL REIM

Créée en 2008, Primopierre s'adresse à tout investisseur souhaitant investir principalement sur le marché de l'immobilier de bureaux en France, dans une perspective long terme.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.



1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.
2. Source : Primonial REIM au 31 décembre 2019. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.
3. Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOPIERRE ?

UN PATRIMOINE PRINCIPALEMENT DE BUREAUX¹ CONCENTRÉ EN ILE-DE-FRANCE, PREMIER PARC IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE²

Avec plus de 85 %³ du portefeuille immobilier localisé à Paris et en région parisienne, Primopierre capitalise sur le dynamisme établi de l'Île-de-France. Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, cette région est l'un des premiers pôles économiques en Europe. Primopierre cible en priorité les quartiers d'affaires les plus recherchés par les entreprises locataires.

UN PATRIMOINE ESSENTIELLEMENT RÉCENT RÉPONDANT AUX NOUVELLES EXIGENCES DES ENTREPRISES LOCATAIRES

Le parc immobilier de Primopierre se compose notamment d'immeubles intégrant de nombreux services et des espaces de travail flexibles répondant ainsi aux nouvelles aspirations des salariés (conciergerie, salle de sport, restaurant d'entreprise, salles de réunions...).

Primopierre accorde une attention particulière aux performances environnementales : (près de 2/3 du patrimoine est certifié⁴ : HQE, BREEAM, LEED...). Cette dimension revêt une importance croissante dans les choix d'implantation des locataires et en particulier des grandes entreprises.

UNE CAPITALISATION DE PLUS DE 2,9 MDS D'EUROS PERMETTANT DE SE POSITIONNER SUR DES ACTIFS DE TAILLE SIGNIFICATIVE

Avec une capitalisation de plus de 2,9 milliards d'euros, Primopierre se positionne sur des actifs de taille importante occupés par des entreprises de premier plan. Son patrimoine conséquent lui permet de diversifier les risques sur le plan locatif.

DES LOCATAIRES DE PREMIER PLAN⁵ (QUELQUES LOCATAIRES ACTUELS DE PRIMOPIERRE)

- **BANQUE / ASSURANCE** : Crédit Agricole, Consumer Finance, HSBC, Allianz
- **ORGANISATION** : OCDE
- **IMMOBILIER / CONSTRUCTION** : Amundi, AM, Foncia, Vinci
- **TRANSPORT / AUTOMOBILE** : SNCF, Peugeot Citroën, Air France
- **ÉNERGIE** : Suez Environnement
- **TÉLÉCOMMUNICATION** : Orange

PERFORMANCES

Avec Primopierre, vous bénéficiez potentiellement d'une distribution de revenus ainsi que d'une progression de la valeur du capital investi sur un horizon de placement de long terme.

Le TRI⁶ sur 5 ans (2015-2019) s'élève à 4,25 %.

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenu net distribué en €	9,84	9,8	9,8	9,36	12,31
Prix de souscription en €	196	196	208	208	208
TDVM ⁷ en %	5,02	5,00	4,85	4,50	5,92

Source : Primonial REIM - données au 31/12/19.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.
2. Source : ORIE 2017.
3. Source : Primonial REIM - constat au 31/12/2019.
4. Source : Primonial REIM - constat au 31/12/2019. La société de gestion ne se fixe néanmoins aucune contrainte d'investissement en la matière.
5. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.
6. Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.
7. TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu potentiel foncier trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

UN PATRIMOINE ACCESSIBLE À PARTIR D'UNE MISE DE FONDS LIMITÉE

L'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer, à travers l'achat de parts pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

UN OBJECTIF DE MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

UNE GESTION IMMOBILIÈRE PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

FACTEURS DE RISQUES

RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOPIERRE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2020

Prix de souscription : 208 euros.

Valeur de retrait : 185,92 euros.

Minimum de souscription : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^e mois qui suit la souscription.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquitte d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle. La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription et la commission de gestion est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus potentiels.

Commission de souscription

La commission de souscription est fixée à 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Elle rémunère :

- les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs,
- les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

Commission de gestion annuelle

10 % HT / 12 % TTC maximum du montant des produits locatifs HT.

5 % HT / 6 % TTC maximum des produits financiers nets.

Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Commission de cession (y compris de mutation)

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.





LAETITIA TRÈVES
RESPONSABLE INVESTISSEMENT BUREAUX

« L'Ile-de-France est le terrain de prédilection de Primopierre. Les projets du Grand Paris, l'attractivité renouvelée de La Défense, redessinent la carte des marchés tertiaires attractifs. »

ACTUALITÉS DU 2^E SEMESTRE 2019

Avec une capitalisation qui atteint les 2,934 milliards d'euros, Primopierre se classe parmi les SCPI les plus fortement capitalisées du marché (source : ASPIM - IEIF).

Au 2^e semestre 2019, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur d'un actif de bureau « Le Jour » situé à Paris 14^e. Entièrement restructuré et livré en 2018, l'immeuble est situé à proximité immédiate des pôles tertiaires de Montparnasse et de Balard/Porte de Versailles, et bénéficie ainsi d'une très bonne desserte par les transports en commun et d'une accessibilité aisée.

Par ailleurs, Primopierre a cédé plusieurs actifs dont :

- L'immeuble Atlantis à Massy (91) pour 105 M€ permettant de dégager une plus-value nette comptable de près de 7,5 M€ qui est le résultat du travail d'asset management effectué sur l'actif depuis le départ du locataire Sanofi fin 2015. Ce travail a permis de repositionner l'actif dans son marché, de relouer l'actif dans de bonne condition et de susciter une offre d'un acheteur au prix de marché.

- L'immeuble Grand Seine (Paris 13^e) pour 114 millions d'euros. Grâce au travail d'asset management réalisé par Primonial REIM, l'actif a été reloué puis cédé dans des conditions permettant de dégager une plus-value importante (en quote-part de détention de la SCPI Primopierre).

EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



NEWTIME (SCI PREIM NEWTIME)
NEUILLY-SUR-SEINE (75)

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 15 724 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 160,1 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 49,9 M€
- Locataires : Orangina-Schweppes, Uriage, Bureau Veritas



LE JOUR (VIA SCI)
PARIS 14^E

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 18 000 m²
- Volume de l'investissement (DI) : 148,2 M€
- Participation Primopierre : 72 %
- Locataires : Foncia, L'Ordre des Experts-Comptables, La Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes
- Distinctions : Prix de l'immobilier d'entreprise aux Pyramides d'Argent 2018 et nommé aux Grands Prix SIMI dans la catégorie « Immeubles de Bureaux Rénovés »



WEST PLAZA - COLOMBES (92)

HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, HQE, Exploitation, BBC

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 29 420 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 191 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 81 M€
- Locataires : Colgate, Fraikin, Foncia...



IN & OUT (SCI BOULOGNE LE GALLO)
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, LEED Platinum

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 34 856 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 445 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 35 M€
- Locataire : OCDE



COEUR DÉFENSE (SCI HO LD) - COURBEVOIE (92)

HQE Excellent, BREEAM Very Good

- Année d'acquisition : 2017
- Année de reconstruction : 2011
- Surface totale : 182 800 m²
- Volume de l'investissement : 80,5 M€ - participation 8,9 %
- Locataires : 27 locataires dont HSBC, Orange, EDF et Allianz



PASTEUR (SCI PASTEUR) - PARIS (15^E)

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good

- Année d'acquisition : 2015
- Surface totale : 39 624 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 308 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 56 M€
- Locataire : Amundi



OVALIE - SAINT-OUEN (93)

Certifié HQE Programme/Conception/Réalisation Niveau Très Performant

- Année d'acquisition : 2014
- Surface totale : 14 270 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 98 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 60 M€
- Locataire : Samsung Electronics France



ARDEKO (SCI ARDEKO) - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Certifié LEED Core & Shell Niveau Gold

- Année d'acquisition : 2015
- Surface totale : 20 101 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 227 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 43 M€
- 8 Locataires : 5 bureaux et 3 commerces



PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Avec plus de 21 Mds €¹ d'encours sous gestion, plus de 67 800 associés et 46 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière¹ en France.

CHIFFRES CLÉS¹ AU 31 DECEMBRE 2019

67 841
associés

21 Mds €
d'encours sous gestion

1 131
immeubles

46
fonds d'investissement

Présence dans
7
pays européens

4 251 623 m² loués

7 000
locataires

59 %
d'investisseurs
particuliers

41 %
d'investisseurs
institutionnels

¹. Source : Primonial REIM



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 23.

www.primonialreim.com